

名城賣逾4000伙 將軍澳盤接力



▲長實郭子威（右）表示，名城1至3期累售逾4000伙。旁為營業經理曹校明

樓市重踏升軌，發展商亦積極啟動推盤攻勢。長實（00001）表示，繼大圍名城勁賣逾4000伙後，旗下將軍澳85區項目將緊接登場，最快4月份推售。此外，市傳本周開價的新世界（00017）大坑春暉8號，消息指出已獲預留10伙以上，高層呎價約2.9萬元。

將軍澳85區料下月售

長實地產投資董事郭子威表示，大圍名城開賣至今約2年，累積售出逾4000伙，套現約350億元，平均每伙售價850萬元。該項目壓軸「極尚·盛世」，銷情持續熾熱，因市場反應熱烈，所餘單位不多，發展商遂把極尚·盛世第5座部分4房單位價單調整，加價約3%，每方呎價約9200元。

郭子威表示，極尚·盛世買家中，本地客佔近90%，反映受本地客追捧，其餘10%為內地買家，當中深圳佔46%，廣州佔32%，另22%則來自北京及上海等一線城市，他相信下周再度於內地舉行路演後，有關比例會進一步提升。繼極尚·盛世後，長實旗下將軍澳85區項目，最快可於4月推出，該盤現正待批預售樓花同意書。

灝畋峰48樓區內新高價

另邊廂，香港仔深灣9號再錄2宗成交，嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成表示，其中2座中層A室，面積1671方呎，成交價3383萬元，呎價2.02萬元；另9座低層A室，面積1593方呎，成交價約2811萬元，呎價1.76萬元。

居屋富輝2房破300萬

馬鞍山區內新高 直逼錦豐苑3房價

樓市熱哄，全港私樓呎價屢次破頂，狂潮更蔓延至用家主導的居屋市場。代理透露，馬鞍山居屋富輝花園1個2房單位，造價首度衝破300萬元，剛以305萬獲上車客承接（自由市場，下同），折合呎價達5196元，其造價兼呎價不僅貴絕區內居屋2房戶，更直逼馬鞍山錦豐苑3房單位去年締造的每呎5299元紀錄。

本報記者 林惠芳

世紀21奇豐物業銀湖天峰分行經理徐永成表示，樓市經歷個多月「搶貨潮」後，市場非常缺盤，不少買家唯有追價入市，令二手優質居屋造價亦創新高。他謂，馬鞍山富輝花園2座中層E室，單位面積587方呎，屬2房間隔，座向北面，享海景，以305萬元獲上車客買入，折合呎價5196元，無論造價或呎價均創出馬鞍山區居屋2房單位歷史新高。

最貴呎價為錦豐5299元

據了解，馬鞍山居屋最貴呎價錄5299元，為錦豐苑G座極高層10室，面積802方呎，屬3房單位，享全海景，於去年8月以425萬元沽出，創區內居屋新高。而新近易手的富輝花園2座中層B室2房單位，原業主於2008年3月以174萬元購入，持貨4年，現帳面勁賺131萬元離場，單位升值72.3%。

另邊廂，北角賽西湖大廈呎價錄1.97萬元高位後，其毗鄰二線屋苑雲峰大廈亦錄破頂價。世紀21北山地產營業董事嚴智贊表示，雲峰大廈C座高層1室，面積1650方呎，屬3房間隔，望全海景，連1個車位以2280萬元易手，平均呎價達13818元，創屋苑歷史新高。據了解，買家為用家，原業主於2010年2月以1648萬元購入上述物業，持貨2年帳面賺632萬元，單位升值38.3%。

凱旋門分層新高35844元

事實上，雲峰大廈過去1周已經2度破頂，該屋苑C座低層01室，面積1650方呎，上周以2100萬元易手

近期二手破頂或高價成交個案

成交單位	單位面積 (方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
馬鞍山富輝花園2座中層E室	587	305.0萬	5,196
北角雲峰大廈C座高層1室	1,650	2,280.0萬	13,818
九龍站凱旋門朝日閣極高層A室	1,665	5,968.0萬	35,844
荔枝角曼克頓山5座中層B室	1,439	1,760.0萬	12,230
長沙灣昇悅居2座高層B室	685	552.8萬	8,070

，呎價達12727元，一度創屋苑呎價新高。

另外，美聯物業首席高級營業經理簡泳雄表示，凱旋門朝日閣極高層A室，面積1665平方呎，屬4房間隔，望維港景致，以5968萬換樓客承接，平均呎價35844元，創九龍站分層單位新高紀錄。

利嘉閣地產分行經理劉冬冬說，荔枝角曼克頓山5座中層B室，面積1439方呎，以1760萬元易手，呎價達12230元，不僅高市價4%，更創同類單位新高。

中原地產高級分區營業經理許永生稱，長沙灣西九四小龍本月交投熾熱，其中昇悅居2座高層B室，面積685方呎，採2房間隔，享海景，以552.8萬元獲投資者購入，呎價8070元，創屋苑2房戶近期新高。

又一居複式沽1428萬

樓價急升，買家憂慮遲買更貴，遂加快入市決定。香港置業助理區域經理杜彼德表示，美孚新邨3期84座中層A室，面積802方呎，屬2房間隔，望內園景，單位於放盤不足24小時內即獲承接，獲用家以448萬元購入，呎價約5586元。

香港置業分行營業經理余振傑亦說，九龍塘又一居1個複式單位，在放盤1周內火速獲承接，單位為又一居16座頂層，面積1263方呎，享泳池及園景，以1428萬元換樓客購入，呎價11306元。



▲凱旋門朝日閣極高層A室，創出九龍站分層單位新高紀錄

二手實積計價短期內實施

為配合政府立法規管一手樓，地產代理監管局亦籌備發出執業通告，以便於二手樓推行實用面積計價。據透露，監管局最快於未來1至2個月內，向地產代理發出該執業通告，新指引規管代理銷售二手住宅時，必須統一採用實用面積計價，但在合乎條件下亦可提供建築面積。

地產代理聯會主席郭德亮說，監管局最快於未來1至2個月內，向業界發出新執業通告，以規管地產代理銷售二手住宅時，必須統一採用實用面積計價，倘若合條件，業界可以同時提供建築面積資料，惟必須提供資料來源，實用面積的資料字體必須比建築面積大。

地產代理監管局表示，今年內將就提供二手住宅物業實用面積的事宜發出執業通告，在昨日的業界聯絡會

他又說，深灣9號銷情持續，發展商計劃於4月展開新一輪銷售，並投放3000萬元作宣傳推廣費，該盤開售至今，累售逾320伙（包括預留），涉資合共近120億元。

此外，據土地註冊處資料，嘉里（00683）旗下何文田灝畋峰48樓全層特色戶，面積約4210方呎，以1.528億元沽出，折合呎價36295元，不僅打破該盤50樓頂層特色戶的35660元紀錄，更創區內分層豪宅呎價新高。

肆然意向價參考雅賓利

趁豪宅新盤勢旺，太古地產（01972）旗下西半山肆然亦步亦趨。該公司高級銷售經理龐婉芳表示，肆然合共提供30伙，當中28伙標準單位面積2728方呎，而特色單位則分佈於7樓及39樓，意向價參考同系半山雅賓利大廈，現時未定開賣日期，項目將於明年下半年入伙。

利嘉閣料摸貨數月內絕跡

儘管樓市回升，惟住宅「摸貨」買賣卻未有轉活，近月登記宗數持續於單位數極低水平徘徊。據利嘉閣地產研究部資料，今年2月份以確認身份轉讓（俗稱「摸貨」）的住宅買賣登記只有6宗，比1月份的5宗微升，不過，「摸貨」登記佔整體二手買賣比例卻只能維持在0.18%的極低水平，延續歷史新低紀錄。同時，樓價近期升勢甚速，難免削弱買家接貨的機會，按目前住宅「摸貨」運作持續萎縮的趨勢估算，預期「摸貨」成交將會在未來數個月內正式絕跡住宅市場。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，按貨源劃分，上月6宗住宅「摸貨」登記當中，有3宗屬於遠期一手樓轉讓個案，數量對比前月的5宗減少40%。至於二手「摸貨」，亦在上月錄得3宗個案。

雖然樓市表現顯著好轉，買家提價追貨意欲極高，帶動二手樓價重拾升軌，不過，「摸貨」成交的獲利成功率以至獲利幅度卻未見好轉。事實上，回顧2月份5宗已知上手買入價的住宅「摸貨」登記作分析，只有2宗能成功賺取利潤，成功率比率只得40%，數值與一月份看齊。

同時，有個別投資者為求盡快「摸出」單位減少虧損，導致上月整體住宅「摸貨」成交平均虧損9.6%，數值較1月份的2%提升7.6個百分點，連續3個月「見紅」。

周滿傑指出，政府自2010年八月開始禁止樓花轉讓，隨著時間過去，以及樓花項目陸續落成，可供摸售的新樓項目越來越少，加上投資者在SSD稅制下摸售單位成本甚重；而且，樓價近期升勢甚速，難免削弱買家接貨的機會，按目前住宅「摸貨」運作持續萎縮的趨勢估算，預期「摸貨」成交將會在未來數個月內正式絕跡住宅市場。

日本城總裁沽舖賺2620萬

舖市暢旺，大業主伺機善價而沽。消息指出，日本城集團行政總裁劉栢輝持有的旺角道7至8號舖位，剛以7000萬元連租約沽出，劉氏持貨約2年，帳面勁賺2620萬元，物業升值達60%。

據了解，旺角道7至8號舖位，現時由快餐店租用，每月租金約15萬元。該舖地下面積約1000方呎，另地庫面積約2500方呎，若以7000萬元成交價計，折合呎價約2萬元。資料顯示，該舖為劉栢輝等於2010年，以4380萬元向舖王鄧成波購入，現持貨約2年帳面大賺2620萬元離場。

另外，二線區舖位表現大勇，筲箕灣東大街更連錄2宗地舖成交，買家均為投資者。中原（工商舖）商舖部高級營業董事黃金鳳表示，筲箕灣東大街2號地舖連閣樓，面積合共約2000平方呎，投資者以3750萬元購入，呎價約18750元，現時該地舖及閣樓分別由中式及日式食肆承租，每月租金合共9.8萬元，回報約3厘，原業主持貨約2年，帳面賺約1190萬元。

另一宗成交為東大街55至99號5號舖，面積約900方呎，投資者以2760萬元購入，呎價約30667元，地舖現由中菜館承租，月租6.8萬元，回報率近3厘。原業主於2010年6月以約2250萬元購入，持貨約2年帳面獲利約510萬元，物業升值約22.3%。

上海街58號舊樓申請強拍

據土地審裁處資料，該處剛接獲今年首季第23宗強拍申請，物業位於佐敦上海街58及60號，合共16份業權，申請人Wisdom Gaining Limited已經收購其中13份業權，涉及81.25%。

該廈早於1960年落成，樓齡已屆52年，所以合乎8成強拍門檻。據申請文件顯示，申請人仍未收購的3

份業權，全屬上海街58號，而上海街60號的業權已經全數被收購。據消息人士指，上述地盤面積合共約1900方呎，屬於「住宅（甲類）」用途，若以重建地積比率9倍計算，合共可建總樓面約1.7萬平方呎，地皮設有主水平基準以上80米的高度限制，有傳大業主為資深投資者盧華或有關人士。



◀灣仔聖佛蘭士街3號地下連地庫放售，意向價4500萬元

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年經驗豐富誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢☎：82061931

www.sbc.com.hk